

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 11 OCTOBRE 2023 : DELIBERATION N° 126

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎:03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 4 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le onze octobre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas ~~LEBLANC~~ - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nicolas LEBLANC pouvoir à Dominique DELCROIX - Naguib REFFAS pouvoir à Jeannine PAQUE - Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA - Samia SERHANI pouvoir à Bernadette MORIAME - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS pouvoir à Michel WALLET - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S:

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Azzedine ZEKHNINI

OBJET : Vente au profit de la SCI BLASSEL d'une emprise foncière non bâtie cadastrée AX n°132 et 133 sise rue des Sars

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à R.1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,

Vu le Code Civil, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.241-1 et L.242-1 à L.242-4 relatifs au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien est subordonné à une condition qui n'a pas été remplie,

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostelter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles,

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

Vu la délibération n°124 du 11 octobre 2023 actant de la désaffectation d'une emprise foncière non bâtie cadastrée AX n°132 et 133 sise rue des Sars,

Vu la délibération n°125 en date du 11 octobre 2023 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise foncière non bâtie cadastrée AX n°132 et 133 sise rue des Sars,

26 OCT. 2023 S'LO

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », en date du 27 septembre 2023,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 23 mai 2023,

Considérant que la SCI BLASSEL, représentée par Monsieur Rémy BLASSEL, est propriétaire du garage AUTOMOBILES BLASSEL situé rue Verhaeren,

Considérant que Monsieur BLASSEL a sollicité la commune afin de pouvoir acquérir les parcelles AX n°132 et 133 d'une surface totale de 309 m², mitoyennes du garage, afin de lui permettre de créer un second accès et de développer ainsi son activité,

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de cette emprise à 3 090 €,

Considérant que par courrier en date du 23 août 2023, la SCI BLASSEL a accepté l'offre d'achat correspondant à l'estimation établie par les services fiscaux,

Considérant que la SCI BLASSEL souhaite par cette acquisition créer un second accès et développer son activité,

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 du Code Civil dispose que : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »,

Considérant que la SCI BLASSEL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citée,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain à un particulier sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois à l'acquéreur pour concrétiser la vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai court à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée,

Que subséquemment la Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ladite parcelle.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- Approuve la cession au profit de la SCI BLASSEL ou toute personne s'y substituant d'une emprise foncière non bâtie composée des parcelles cadastrées AX n°132 et 133 au prix 3 090,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA et les frais d'acte notarié,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- Inscrit la recette au budget municipal,
- Dit que le délai de dix-huit mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. La Commune de Maubeuge disposera par conséquent, à nouveau librement de son droit de propriété sur la parcelle concernée par la présente délibération.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

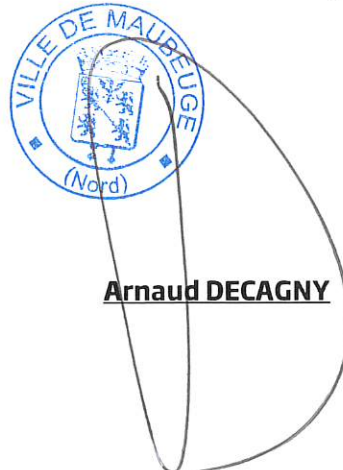
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Azzedine ZEKHNINI

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Envoyé en préfecture le 19/10/2023

Reçu en préfecture le 19/10/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231011-D126_2023-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/05/2023

**Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:12371216

Réf OSE : 2023-59392-32811

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue des Sars – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

3 090,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	28/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Absence de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu moins de 30 000 habitants, située à environ 75 kilomètres au sud-est de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie

Parcelles situées en zone urbaine. Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	AX 132	Rue des Sars	304 m ²	Non bâti
Maubeuge	AX 133	Rue des Sars	5 m ²	Non bâti
TOTAL			309 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu situé rue des Sars sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain correspond aux parcelles cadastrées section AX n°132 et 133 pour une contenance totale de 309 m².

Il se présente sous la forme d'une bande de terrain carrossable d'environ 5 mètres de large donnant accès à la rue des Sars.

La Ville de Maubeuge a été sollicitée par un riverain (société Blassel) qui souhaite acquérir ce passage afin de créer un accès supplémentaire à son activité automobile.

4.5. Surface du bâti

Ce terrain ne présente pas de surface bâtie.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

Parcelle classée en zone UA sur le plan local d'urbanisme intercommunal Maubeuge Val de Sambre, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019 (source géoportail de l'urbanisme).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P10716	392//N/166//	MAUBEUGE	31/08/2022	67	670	10,00
5924P01 2022P01148	392//C/563//	MAUBEUGE	23/02/2022	202	1 100	5,45
5924P01 2022P01812	392//P/305//	MAUBEUGE	07/03/2022	88	440	5,00
5924P01 2021P05523	514//AH/322//	ROUSIES	14/10/2021	186	1 000	5,38
5924P01 2021P06655	514//AL/591//	ROUSIES	10/12/2021	125	1 000	8,00

Une analyse sur la période 2021-2023 dans un rayon de 3 000 mètres autour de la rue des Sars à Maubeuge (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des terrains situés en zone urbaine mais qui en raison de leur faible superficie, leur enclavement et/ou leur configuration seront considérés comme non constructibles, a permis d'aboutir au prix moyen de 7,00 € le m².

Le terme de comparaison relatif à la parcelle N 166 (1ère ligne du tableau) correspond à un terrain qui se présente également sous la forme d'un passage (comme le bien à évaluer). C'est donc le prix au m² correspondant qui servira de base au calcul des parcelles AX 132 et AX 133.

Soit une valeur de $309 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ € le m}^2 = 3 090,00 \text{ €}$.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur de 3 090,00 € sera retenue pour l'ensemble de ce terrain de 309 m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 3 090,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 781,00 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

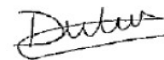
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS